



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 14]

नई दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 1, 2000/माघ 12, 1921

No. 14]

NEW DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 1, 2000/MAGHA 12, 1921

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 1 फरवरी, 2000

सं. टीएएमपी/22/99-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार कांडला पत्तन न्यास द्वारा पट्टा किराए में की गई वृद्धि के विरुद्ध केन्द्रीय भंडारण निगम द्वारा किए गए अभ्यावेदन का निपटान करता है।

आदेश

मामला सं० टीएएमपी/22/99-केपीटी

केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी)

..... आवेदक

बनाम

कांडला पत्तन न्यास (केपीटी)

..... गैर-आवेदक

(जनवरी, 2000 के 11वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) द्वारा पट्टा किराए में की गई वृद्धि के विरुद्ध केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी) द्वारा किए गए अभ्यावेदन से संबंधित है। यह उल्लेख किया गया है कि केपीटी ने सीडब्ल्यूसी को 16 नवंबर, 88 को 30 वर्ष के लिए 42493 वर्गमीटर भूमि पट्टे पर दी थी। पट्टा की शर्तों में

प्रत्येक 10 वर्ष की समाप्ति के पश्चात् पट्टा किराए में वृद्धि का प्रावधान किया गया है, बशर्ते कि पहले 10 वर्ष की वृद्धि मूल भूमि किराया से अधिक नहीं होगी और पट्टा लागू होने के 20 वर्ष बाद की वृद्धि मूल भूमि किराया के दुगुने से अधिक नहीं होगी। पट्टा किराया 16 नवम्बर, 88 से 2.70 रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष लागू था। इसे पहली जुलाई, 94 से बढ़ा कर 16/— रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष कर दिया गया। संशोधित पट्टा किराया सीडब्ल्यूसी को 1997 में सूचित कर दिया गया था और केपीटी ने ब्याज सहित पूर्व-प्रभाव से दावे की मांग की है। सीडब्ल्यूसी के अनुसार पट्टा किराया केवल 10 वर्ष के पश्चात् अर्थात् 16 नवंबर, 98 से लागू किया जा सकता है। इसके अलावा, यह 2.70 रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष के मूल भूमि किराया से अधिक नहीं हो सकता। उन्होंने पट्टा किराए में अत्यधिक वृद्धि के मामले की समीक्षा करने का अनुरोध किया है, क्योंकि व्यापार के लिए इसे समाहित करना कठिन है।

2. यह मामला केपीटी को भेजा गया था। अपने उत्तर में केपीटी ने उल्लेख किया है कि पट्टे के निबंधनों और शर्तों के खण्ड-5 के अनुसार पट्टाकार के विकल्प पर प्रत्येक प्लॉट के लिए आरक्षित भूमि किराया प्रत्येक 10 वर्ष की समाप्ति के पश्चात् बढ़ाया जा सकता है, बशर्ते कि भूमि किराया मूल भूमि किराये से अधिक नहीं होगा। केपीटी में पट्टों का संशोधन पिछली बार 1982 में किया गया था। भूतल परिवहन मंत्रालय (एमओएसटी) के निर्देशानुसार केपीटी ने एक समिति नियुक्त की थी, जिसने पहली जुलाई, 94 से पट्टा किराये की दर संशोधित की थी। यह उल्लेख किया गया है कि जहां उपर्युक्त भूमि स्थित है, उस क्षेत्र में लागू संशोधित दर 16/— रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष है। सीडब्ल्यूसी ने संशोधित दर पर भुगतान नहीं किया है, लेकिन पट्टा किराये का भुगतान पुरानी दरों पर करता रहा है।

3. सीडब्ल्यूसी ने 5 वर्ष बीत जाने के पश्चात् भी केपीटी के साथ कोई पट्टा विलेख निष्पन्न नहीं किया है। इस प्रकार, केपीटी बोर्ड के निर्णय के अनुसार सीडब्ल्यूसी के मामले में पट्टा किराये की संशोधित दर लागू है। केपीटी ने उल्लेख किया है कि चूंकि दरों का संशोधन सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया है और पत्तन द्वारा अपने पट्टा धारकों के लिए क्रियान्वित किया जाना है, इसलिए सीडब्ल्यूसी संशोधित दर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है।

4. यह मामला गुजरात वाणिज्य और उद्योग मंडल (जीसीसीआई) को भी उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। अपने उत्तर में जीसीसीआई ने उल्लेख किया है कि वे सीडब्ल्यूसी के मत से सहमत हैं कि केपीटी द्वारा 2.70 रुपए प्रति वर्ग मीटर से 16/— रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की वृद्धि पट्टा करार में संबंधित खंड से असंगत है। इस प्रकार केपीटी की कार्रवाई मनमानी और अतर्कसंगत है।

5. इस मामले में 20 सितम्बर 99 को कंडला में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई के दौरान सीडब्ल्यूसी ने निम्नलिखित मुद्दे उठाए थे:—

- (i) आबंटन पत्र में पट्टा किराये में 100 प्रतिशत से अधिक वृद्धि न करने का उल्लेख किया गया है। इन शर्तों पर ध्यान नहीं दिया गया है।
- (ii) पट्टा विलेख निष्पन्न नहीं किया जा सकता क्योंकि निर्माण कार्य आरंभ करने में कुछ विलंब था।

- (iii) केपीटी ने निर्माण कार्य की अनुमति नहीं दी। कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र अभी तक जारी नहीं किया गया है।
- (iv) आबंटन आदेश के निबंधनों और शर्तों के अनुसार पट्टा विलेख निष्पन्न करने से पहले निर्माण कार्य पूरा करना अपेक्षित होता है।

6. संयुक्त सुनवाई के समय यह निर्णय किया गया था कि सीडब्ल्यूसी यह दर्शाने के लिए कि विलंब दोनों पक्षों की तरफ से था और अधिक नहीं था, घटनाओं का कमवार ब्यौरा प्रस्तुत करेगा। केपीटी के अध्यक्ष यह जांच करने के लिए सहमत थे कि सीडब्ल्यूसी द्वारा योजनाओं की प्रस्तुति में विलंब को माफ किए जाने से क्या केपीटी द्वारा अब उस पर आपत्ति करना विधिसम्मत होगा।

7.1 अपने दिनांक 6 अक्टूबर, 99 से उत्तर में सीडब्ल्यूसी ने निम्नलिखित विचार व्यक्त किए हैं:—

- (i) केपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार करने, कब्जा प्राप्त करने और केपीटी द्वारा अनुमोदित योजना के अनुसार निर्माण कार्य करने, विधि सम्मत बाध्यकारी संविदा सीडब्ल्यूसी और केपीटी के बीच उसी दिन से प्रभावी हो गई थी, जिस दिन से सीडब्ल्यूसी द्वारा आबंटन का प्रस्ताव स्वीकार किया गया था। यह संविदा दोनों पक्षों के लिए बाध्यकारी और अपरिवर्तनीय थी।
- (ii) निर्माण कार्य के पूरा होने में विलंब और पट्टा विलेख को निष्पन्न न किया जाना इस समय एक सैद्धांतिक विश्लेषण का मामला अधिक है और इसका संविदा पर कोई प्रभाव नहीं है, क्योंकि इनके कारण होने वाले विलंब को केपीटी द्वारा जुलाई, 97 में सीडब्ल्यूसी की योजनाओं का अनुमोदन करके इन्हें पहले ही माफ किया जा चुका है।
- (iii) केपीटी द्वारा कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्रदान न किए जाने के कारण हुआ विलंब केवल एक तकनीकी मामला है और इसका सीडब्ल्यूसी को दंडित करने के लिए हथियार के रूप में प्रयोग नहीं किया जा सकता।

7.2 उपर्युक्त के मददेनजर, केपीटी आबंटन के मूल निबंधनों और शर्तों का पालन करने के लिए बाध्य है। इसलिए, सीडब्ल्यूसी ने अनुरोध किया है कि पट्टा किराये में वृद्धि से संबंधित केपीटी के आदेश को रद्द किया जाए और आबंटन के मूल निबंधनों और शर्तों के अनुसार ही एक आदेश पारित किया जाए।

8. केपीटी ने निम्नलिखित टिप्पणियां की हैं:—

- (i) संविदा के निबंधनों और शर्तों के अनुसार सीडब्ल्यूसी को निर्माण कार्य छह महीने की अवधि के भीतर आरंभ करना था और निर्माण कार्य 36 महीने के भीतर पूरा करना था। सीडब्ल्यूसी ने उन्हें नोटिस दिए जाने के पश्चात 2.6.90 को योजना प्रस्तुत की। योजनाएं उन्हें अनुपालनार्थ वापस की गई थी क्योंकि उनमें अनेक परिवर्तन थे।
- (ii) योजना अनुमोदित की गई और यह अनुमोदन सीडब्ल्यूसी को 19 दिसंबर, 94 को भेज दिया गया था। सीडब्ल्यूसी ने पुनः विद्युत उपकेन्द्र के लिए एक कमरे के निर्माण, छत वाले गोदाम के निर्माण के लिए योजनाएं वर्ष 1995 में प्रस्तुत की थीं। केपीटी ने 27 फरवरी, 96 को इनका अनुमोदन कर

दिया था। सीडब्ल्यूसी ने अपनी संशोधित योजना अंततः अपने दिनांक 27 मार्च, 97 के पत्र द्वारा प्रस्तुत कर दी थी। यह केपीटी द्वारा 3 जुलाई, 97 को अनुमोदित की गई थी।

- (iii) अनुमोदन प्राप्त करने में विलंब सीडब्ल्यूसी द्वारा प्रस्तुत झाईगों में कमी के कारण था। योजना के अनुमोदन में केपीटी द्वारा कोई विलंब ही किया गया है। सीडब्ल्यूसी के मामले में कोई कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, क्योंकि उन्होंने आबंटन पत्र में उल्लिखित निर्धारित अवधि के भीतर निर्माण कार्य पूरा नहीं किया है।
- (iv) सहमत निबंधनों और शर्तों में हस्तांतरित परिसर के प्रयोग और उपयोग के संबंध में महापत्तन न्यास अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत न्यासी बोर्ड द्वारा बनाए गए सभी नियम और विनियम पट्टा विलेख का हिस्सा होंगे और पट्टाधारकों के लिए बाध्यकारी होंगे।
- (v) चूंकि 16/- रूपए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर पर किराए के संशोधन को न्यासी बोर्ड और सरकार द्वारा अनुमोदित कर दिया गया है तथा पहली जुलाई, 94 से उन पट्टाधारकों पर लागू कर दिया गया है, जिन्होंने पट्टा विलेख निष्पन्न नहीं किया है, इसलिए यह सीडब्ल्यूसी के लिए पूर्णतया बाध्यकारी है।
- (vi) सीडब्ल्यूसी को कंडला में भूमि का एक अन्य टुकड़ा आबंटित किया गया है, जिसके लिए उन्होंने पट्टा विलेख निष्पन्न किया है। इसलिए, भूमि के उस टुकड़े के लिए भूमि किराए की संशोधित दर लागू नहीं है। संशोधित दर पहली जुलाई, 94 से लागू है और सीडब्ल्यूसी द्वारा इसी तारीख से देय है। सरकारी क्षेत्र के अन्य उपक्रम जैसे इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल), हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल), भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और गुजरात राज्य भंडारण निगम (जीएसडब्ल्यूसी) केपीटी को संशोधित किराए का भुगतान कर रहे हैं।

इसलिए, उन्होंने अनुरोध किया है कि संशोधित दर सीडब्ल्यूसी पर लागू की जाए।

9. उपलब्ध रिकार्डों और इस मामले की कार्यवाहियों के दौरान एकत्रित सूचना की समग्रता के आधार पर सीडब्ल्यूसी के आवेदन पत्र से संबंधित प्रमुख मुद्दों का निम्नलिखित विश्लेषण किया जा सकता है:-

- (i) सीडब्ल्यूसी को केपीटी द्वारा 16 नवम्बर, 88 को 42,493 वर्गमीटर भूमि 30 वर्ष के पट्टे पर आबंटित की गई है।
- (ii) इसमें यह शर्त है कि पट्टा करार निष्पन्न होने तक आबंटन पत्र में निर्धारित शर्तें लागू रहेंगी।
- (iii) आ बंटन पत्र में निम्नलिखित मुख्य शर्तें निर्धारित की गई हैं:-
 - (क) यह पट्टा 30 वर्ष के लिए होगा।
 - (ख) पट्टा किराया केवल 10 वर्ष में संबोधित किया जाएगा।

- (ग) पहली बार वृद्धि मूल भूमि किराए के 100 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी और दूसरी बार वृद्धि मूल भूमि किराए के 200 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।
- (घ) निर्माण कार्य आबंटन की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर आरंभ हो जाएगा और 36 महीने के भीतर पूरा किया जाएगा।
- (ङ.) पट्टा करार केवल निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात ही निष्पन्न किया जा सकता है।
- (च) पट्टा करार के समय पर निष्पन्न न किए जाने की स्थिति में आबंटन पत्र में निर्धारित संशोधनों की अनुसूची के होते हुए भी न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किराए के संशोधन लागू होंगे।

(iv) इस मामले में आबंटन 16 नवंबर, 88 को किया गया था। इसलिए, सामान्य रूप में पहला संशोधन केवल 16 नवंबर, 98 को हो सकता था। परन्तु, केपीटी ने दो बातों के आधार पर पहली जुलाई, 94 से वृद्धि का आदेश जारी कर दिया:—

- (क) कथित संशोधन सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया है।
- (ख) सीडब्ल्यूसी ने निर्माण कार्य (पूरा नहीं किया गया) 36 महीने की निर्धारित अवधि के भीतर आरंभ नहीं किया। इससे भी अधिक महत्वपूर्ण बात यह है कि उन्होंने मार्च, 97 तक पट्टा करार भी निष्पन्न नहीं किया। इसे देखते हुए वे आबंटन पत्र में निर्धारित शर्तों की सुरक्षा प्रदान किए जाने के पात्र नहीं हैं। आईओसीएल, बीपीसीएल, एचपीसीएल और जीएसडब्ल्यूसी जैसे अन्य पट्टाधारकों (सरकारी क्षेत्र के उपक्रम) ने कथित संशोधन को स्वीकार कर लिया है।

(v) सीडब्ल्यूसी ने केपीटी के संदर्भगत आदेश पर निम्नलिखित आधारों पर आपत्ति की है:—

- (क) पहली जुलाई, 94 से लागू संशोधन 10 वर्ष में केवल एक बार किराए संशोधन की शर्त के आबंटन पत्र में निर्धारण के अनुसार नहीं है। चूंकि, आबंटन 16 नवंबर, 88 को किया गया था, इसलिए संशोधन केवल 16 नवंबर, 98 को किया जा सकता था।
- (ख) यह संशोधन 1997 में घोषित किया गया है, जो कि जुलाई, 94 से पूर्व—प्रभावी रूप में लागू होना है।
- (ग) किराए में वृद्धि 2.70 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष से 16/— रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की गई है। यह वृद्धि 600 प्रतिशत बैठती है, जो कि आबंटन पत्र में निर्धारित शर्तों का घोर उल्लंघन है, अर्थात् संशोधन (10 वर्षीय) मूल भूमि किराए के 100 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
- (घ) पट्टा करार निष्पन्न नहीं किया जा सका, क्योंकि निर्माण कार्य पूरा नहीं किया जा सका। निर्माण कार्य पूरा नहीं किया जा सकता, क्योंकि केपीटी द्वारा योजनाओं की स्वीकृति प्रदान करने में विलम्ब हुआ, जिससे निर्माण कार्य आरंभ करने में देरी हुई है।

(vi) यद्यपि, निर्माण योजनाओं की स्वीकृति के पश्चात निर्माण कार्य 36 महीने के भीतर पूरा कर लिया गया है, परन्तु केपीटी ने कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र जारी नहीं किया है।

10.1 उपर्युक्त तथ्यों के आलोक में सीडब्ल्यूसी का तर्क है कि आबंटन पत्र में निर्धारित शर्तें पूरी तरह पालन की गई मान ली जाएंगी। वस्तुतः, निर्माण कार्य आबंटन के छह महीने के भीतर आरंभ नहीं हुआ था। परंतु, कार्य आरंभ होने में विलंब दोनों पक्षों की कठिनाइयों के कारण था। फिर भी, केपीटी द्वारा निर्माण योजनाओं की स्वीकृति दिए जाने के पश्चात निर्माण कार्य 36 महीने के भीतर पूरा कर लिया गया है।

10.2 इस संदर्भ में यह जानना आवश्यक है कि 3 जुलाई, 97 को निर्माण योजनाओं की स्वीकृति दिए जाने पर केपीटी ने कार्य में हुए विलंब को निर्विवाद रूप में माफ कर दिया है। यदि ऐसा नहीं होता तो उन्होंने सीडब्ल्यूसी द्वारा 27 मार्च, 97 को प्रस्तुत योजनाओं (संशोधित) को विचार करने के लिए मना कर दिया होता।

11.1 (क) उपर्युक्त विश्लेषण से यह तथ्य उभर कर आता है कि निर्माण कार्य को पूरा करने में सीडब्ल्यूसी द्वारा विलम्ब किया गया है, जिससे पट्टा करार निष्पन्न करने में विलम्ब हुआ है। परन्तु, जुलाई, 97 में सीडब्ल्यूसी की निर्माण योजनाओं (संशोधित) को स्वीकार करके और स्वीकृति प्रदान करने से केपीटी अब उस विलम्ब को पट्टा करार निष्पन्न न करने अथवा कार्यपूर्ति प्रमाणपत्र जारी न करने के लिए तर्कसंगत नहीं कह सकता। उन्हें इस कमी का सहारा लेने के लिए संबद्ध होने का जिम्मेदार माना जाएगा।

(ख) महत्वपूर्ण बात यह है कि केपीटी के जुलाई, 97 के स्वीकृति आदेश को भी विलंब की ऐसी माफी के लिए कोई एकमुश्त नेमी आदेश नहीं माना जा सकता। प्रस्तुत तथ्यों से यह स्पष्ट है कि निर्माण योजना पहले दिसम्बर, 94 (अर्थात् मूल आबंटन के 6 वर्ष पश्चात) में प्रस्तुत की गई थी। इसके पश्चात 1995 में (विद्युत उपकेन्द्र के लिए एक कमरे का निर्माण) और 1996 में (छत वाले गोदाम के निर्माण के लिए) अनुवर्ती/पूरक स्वीकृतियां दी गई थीं। पूरे कार्य के लिए अंततः जुलाई, 97 में एक संशोधित योजना स्वीकृत की गई थी। इन सभी कार्रवाइयों को संविदात्मक शर्तों से संबंधित निहितार्थों पर ध्यान दिए बिना नेमी तरीके से की गई नहीं कहा जा सकता। यह निष्कर्ष निकालना तर्कसंगत होगा कि संदर्भगत केपीटी के आदेश पूरा ध्यान देते हुए किए गए सुविचारित निर्णय थे। इस आधार पर सीडब्ल्यूसी का तर्क है कि 3 जुलाई, 97 को निर्माण योजनाओं को स्वीकृति देकर केपीटी ने निर्विवाद रूप से विलंब को माफ किया है।

(ग) इस निष्कर्ष को देखते हुए, यह माना जाए कि सीडब्ल्यूसी पट्टा करार को निष्पन्न करने में विलम्ब के लिए उत्तरदायी नहीं है।

(घ) इस प्रकार के निष्कर्ष के अनुरूप, यह माना जाए कि सरकार द्वारा अनुमोदित किराए के संशोधन को मूल आबंटन की तारीख के पश्चात 10 वर्ष के समाप्त होने से पहले इस मामले में लागू नहीं किया जा सकता, जोकि पूर्व-प्रभावी रूप से 3 वर्ष पहले है।

11.2 केपीटी का यह तर्क कि उन्हें यह संशोधन इसलिए लागू करना पड़ा कि इसे सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था, इस कारण स्वीकार्य नहीं है कि संविदा की शर्तें संविदा के किसी एक पक्ष द्वारा मनमाने तरीके से और पूर्व-प्रभाव से रद्द अथवा परिवर्तित नहीं की जा सकती। यदि सरकार के अनुमोदन से कोई वैध आदेश पारित किया जाता है, तो यह संविदा में निर्धारित किसी विशेष शर्त का अधिकमण नहीं कर सकता। इस मामले में एक ऐसी विशेष शर्त आबंटन पत्र में निर्धारित है, जिसे पट्टा करार निष्पन्न किए जाने तक सभी प्रयोजनों हेतु एक संविदा माना जाना है।

11.3 अन्य पट्टाधारकों (सरकारी क्षेत्र के उपक्रम) जैसे आईओसीएल, एचपीसीएल, बीपीसीएल और जीएसडब्ल्यूसी द्वारा संशोधन आदेश को स्वीकार किए जाने का उल्लेख करना तर्कसंगत नहीं है, क्योंकि सीडब्ल्यूसी का मामला उनकी संविदा में निर्धारित शर्तों द्वारा शासित किया जाना है और किसी अन्य पट्टाधारकों के आचरण द्वारा शासित नहीं किया जाना है।

12. परिणामतः और उपर्युक्त आपत्तियों को देखते हुए, सीडब्ल्यूसी द्वारा उठाई गई आपत्ति वैध और स्वीकार्य दिखाई देती हैं। केपीटी के तर्क स्पष्टतः तर्कसंगत नहीं हैं। तथ्यों और मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए केपीटी को आबंटन पत्र का पालन करना होगा और बाद में निष्पन्न किए जाने पर पट्टा करार का पालन करना होगा।

3. उपर्युक्त दिए गए विश्लेषण के संदर्भ में और समग्रतः ध्यान दिए जाने पर निम्नलिखित निर्णय किए गए :-

- i) केपीटी को आबंटन पत्र का पालन करना है और बाद में निष्पन्न किए जाने वाले पट्टा करार का पालन करना है।
- ii) पहला संशोधन आबंटन की तारीख के केवल 10 वर्ष पश्चात अर्थात् 16 नवंबर, 1998 से प्रभावी हो सकता है।
- iii) दर में केवल 100 प्रतिशत तक ही वृद्धि की जा सकती है। तदनुसार, केपीटी द्वारा निर्धारित की गई 16/- रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर और वह भी पहली जुलाई, 94 से पूर्व-प्रभावी रूप में लागू होना, वैध नहीं है।
- v) भूमि के लिए पट्टा किराया की दर 16 नवंबर, 1998 से 5.40 रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष निर्धारित की जाती है।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/असाधारण/143/99]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 1st February, 2000

No. TAMP/22/99-KPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation made by the Central Warehousing Corporation against increase in lease rent by the Kandla Port Trust as in the Order appended hereto.

ORDER

Case No. TAMP/22/99-KPT.

The Central Warehousing Corporation (CWC) . . . Applicant

V/s.

The Kandla Port Trust (KPT) . . . Non-Applicant

(Passed on this 11th day of January 2000)

This case relates to a representation made by the Central Warehousing Corporation (CWC) against increase in lease rent by the Kandla Port Trust. It has been stated that the KPT has leased out 42,493 Sq. Mtrs. of land to the CWC for 30 years on 16 November 88. The terms of lease provide an increase in the lease rent after expiry of every 10 years provided further that the increase of first 10 years will not exceed the original ground rent and increase after 20 years of the commencement of the lease shall not exceed twice the original ground rent. The lease rent was Rs.2.70 per Sq. Mtr. per annum effective from 16 November 88. This has been increased to Rs.16/- per Sq. Mtr. per annum with effect from 1 July 94. The revised lease rent was intimated to the CWC in 1997; and, the KPT has demanded a claim with retrospective effect including interest. According to the CWC, the lease rent can be made effective only after 10 years, i.e. from 16 November 98. Moreover, this cannot exceed the original ground rent of Rs.2.70 per Sq. Mtr. per annum. They have requested to review the matter about exorbitant increase in lease rent as it is difficult for the trade to absorb.

2. The matter was referred to the KPT. In their reply, the KPT has stated that as per clause 5 of the terms and conditions of the lease, the ground rent reserved for each plot may, at the option of the lessor, be liable to be enhanced after the expiry of every 10 years, provided that the ground rent will not exceed the original ground rent. The leases were last revised at the KPT in 1982. As per direction from the Ministry of Surface Transport (MOST), the KPT appointed a Committee which revised the rate of lease rent with effect from 1 July 94. It has been stated that the revised rate applicable to the area where the above land is situated is Rs.16/- per Sq. Mtr. per annum. The CWC has not made the payment at the revised rate; but, has continued payment of lease rent at the old rates.

3. The CWC has not executed any lease deed with the KPT so far even after 5 years. As such, the revised rate of lease rent is applicable in the case of CWC as per the KPT Board decision. The KPT has stated that since

the revision of rate has been approved by the Government and is to be implemented by the port for its lessees, the CWC is liable to pay the revised rate.

4. The matter was also referred to the Gujarat Chamber of Commerce and Industry (GCCCI) for their comments. In their reply, the GCCCI has stated that they agree with the contention of the CWC that the increase made by the KPT from Rs.2.70 per Sq. Mtr to Rs.16/- per Sq. Mtr. per annum is at variance with the relevant clause in the Lease Agreement. As such, the action of the KPT is arbitrary and untenable.

5. A joint hearing in this case was held at Kandla on 20 September 99. During the joint hearing, the CWC made the following points:

- (i). The allotment letter stipulates not more than 100% increase in the lease rental. These conditions have not been observed.
- (ii). The lease deed could not be executed as there was some delay in proceeding with the construction work.
- (iii). The KPT has not cleared the construction. Even the completion certificate has not been issued so far.
- (iv). The terms and conditions of allotment order require completion of construction before execution of lease deed.

6. It was decided at the time of the joint hearing that the CWC will give a chronological statement of events to show that the delay was on both sides and was not excessive. The Chairman of the KPT agreed to examine whether, having condoned the delay in submission of plans by the CWC, it would be legal for the KPT now to take up that objection.

7.1. In their reply dated 6 October 99, the CWC has made the following submissions:

- (i). Having accepted the offer of the KPT, taking over possession and carrying out the construction work as per the plan approved by the KPT, the legally binding contract had come into existence between the CWC and the KPT right from the day the offer of allotment was accepted by the CWC. The contract was binding on both the parties and was irrevocable.
- (ii). Delay in completion of construction work and non-execution of lease deed at the present time is more a case of theoretical analysis and has no bearing on the contract since the delay on account of these have already been condoned by the KPT by approving the plans of the CWC in July 97.

- (iii). Delay on account of non-furnishing of completion certificate by the KPT is only a technical matter and cannot be used as a weapon to penalise the CWC.

7.2. In view of the above, the KPT is bound to comply with the original terms and conditions of allotment. The CWC has, therefore, requested that the order of the KPT for increasing the lease rent may be set aside and an order passed strictly in accordance with the original terms and conditions of the allotment.

8. The KPT has submitted the following comments:

- (i). As per the terms and conditions of the contract, the CWC was to start construction within a period of six months and to complete the construction with 36 months. The CWC has submitted plan on 2.6.90 after a notice was served on them. The plans were returned to them for compliance as there were a lot of deviations.
- (ii). The plan was approved and the approval was conveyed to the CWC on 19 December 94. The CWC again submitted a plan for construction of a room for an electric sub-station, plans for construction of a covered godown in the year 1995. These were approved by the KPT on 27 February 96. The CWC finally submitted their revised plan vide their letter dated 27 March 97. This was approved by the KPT on 3 July 97.
- (iii). The delay in getting approval was due to deficiency in the drawings submitted by the CWC. Delay in approval of the plan has not been caused by the KPT. In the case of the CWC, no completion certificate has been issued as they have not completed the construction within the stipulated period indicated in the allotment letter.
- (iv). The accepted terms and conditions also provide that all rules and regulations made by the Board of Trustees under the provisions of the MPT Act with regard to the use and enjoyment of the demised premises shall be deemed to be part of the lease deed and binding over the lessee.
- (v). Since revision of the rent at the rate of Rs.16/- per Sq. Mtr. per annum has been approved by the Board of Trustees and the Government, and the same has been made applicable from 1 July 94 to those lessees who have not executed the lease deed, it is fully binding on the CWC.
- (vi). The CWC has been allotted another piece of land at Kandla for which they have executed the lease deed. Therefore, revised rate for ground rent is not applicable to that piece of land. The revised rate is applicable and payable by the CWC with effect from 1 July 94. Other Public Sector Undertakings such as Indian

Oil Corporation Limited (IOCL), Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL), Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL), and Gujarat State Warehousing Corporation (GSWC) are paying the revised rent to the KPT.

They have, therefore, requested that the revised rate may be made applicable to the CWC.

9. Based on the records available, and the totality of information collected during the proceedings of the case, the major issues relevant to the CWC application can be analysed as follows:-

- (i). The CWC has been allotted 42,493 Sq. Mtrs. of land on a 30-year lease by the KPT on 16 November 88.
- (ii). The understanding is that, until execution of a Lease Agreement, the conditions stipulated in the Allotment Letter will prevail.
- (iii). The Allotment Letter stipulates the following main conditions:
 - (a). The lease will be for 30 years.
 - (b). The lease rent will be revised only in 10 years.
 - (c). The first increase shall not be more than 100% of the original ground rent; and, the second increase shall not be more than 200% of the original ground rent.
 - (d). The construction work will commence within a period of six months from the date of allotment and will be completed within 36 months.
 - (e). The Lease Agreement can be executed only after completion of the construction work.
 - (f). In the event of non-execution in time of the Lease Agreement, revisions of rent approved by the Board of Trustees will be applicable notwithstanding the schedule of revisions stipulated in the Allotment Letter.
- (iv). In this case, the allotment was made on 16 November 88. In the normal course, therefore, the first revision could have been only on 16 November 98. But, the KPT ordered an increase with effect from 1 July 94 based on two considerations:
 - (a). The said revision has been approved by the Government.
 - (b). The CWC has not commenced the construction work (much less complete it) within the stipulated 36-month period. More importantly, they have not executed the

Lease Agreement even upto March 97. That being so, they are not entitled to protection of the conditions stipulated in the Allotment Letter. Also, other (Public Sector Undertaking) lessees such as IOCL, BPCL, HPCL, and GSWC have accepted the said revision.

- (v). The CWC has objected to the order in reference of the KPT on the following grounds:
- (a). The revision with effect from 1 July 94 is not in accordance with the conditions stipulated in the Allotment Letter of revising the rent only once in 10 years. Since the allotment was made on 16 November 88, the revision could have been only on 16 November 98.
 - (b). Even this revision has been announced in 1997 to be applied with retrospective effect from July 94.
 - (c). The increase in rent is from Rs.2.70 per Sq. Mtr. per annum to Rs.16/- per Sq. Mtr. This amounts to a 600% increase which is in gross violation of the conditions stipulated in the Allotment Letter that the (10-yearly) revision shall not be more than 100% of the original ground rent.
 - (d). The Lease Agreement has not been executed as the construction work can not be completed. And, the construction can not be completed because of delays in clearance of the plans by the KPT which has delayed commencement of the construction work.
- (vi). Although the construction has been completed within 36 months after clearance of the construction plans, the KPT has not issued a completion certificate.

10.1. In the light of the facts cited above, the CWC has contended that the conditions stipulated in the allotment letter shall be deemed to have been complied with in spirit. Admittedly, the construction work did not commence within six months of the allotment. But, the commencement was delayed because of difficulties on both sides. And, the construction work has been completed within 36 months after clearance of the construction plans by the KPT.

10.2. It has to be recognised in this context that, by giving clearance to the construction plans on 3 July 97, the KPT had implicitly condoned the delay involved. If it were not so, they should have refused to consider the (revised) plans submitted by the CWC on 27 March 97.

- 11.1. (a). It does emerge from the analysis above that there has been a delay by the CWC in completing the construction work which has

delayed execution of the Lease Agreement. But, having entertained and cleared the (revised) construction plans of the CWC in July 97, the KPT cannot now legitimately cite the said delay as a reason for not executing the Lease Agreement or for not (even) issuing a completion certificate. They will have to be held to be estopped from taking recourse to this lacuna.

- (b). Significantly, the KPT's clearance order of July 97 cannot even be said to be a one-time routine order not amounting to any such condonation of the delay. It is evident from the facts presented that the construction plan was first approved in December 94 (i.e., 6 years after the original allotment). This was followed by subsequent/supplementary clearances in 1995 (for construction of a room for electric sub-station) and 1996 (for construction of a covered godown). And, a revised plan for total work was finally cleared in July 97. All of these actions cannot be said to have been taken in a routine manner without application of mind to their implications for the contractual conditions. It will only be reasonable to conclude that the orders of the KPT in reference were deliberate decisions after a careful application of mind. On this reckoning, the CWC's contention is that by giving clearance to the construction plans on 3 July 97, the KPT had implicitly condoned the delay involved.
- (c). Flowing from this finding, it has to be held that the CWC is not liable for the delay in execution of the Lease Agreement.
- (d). Consistently, with such a finding, it has to be held that, in the event, the revision of rent approved by the Government cannot be enforced in this case before expiry of 10 years after the date of original allotment, much less with a 3-year retrospective effect.

11.2. The KPT argument that they have to apply this revision because it has been approved by the Government is not acceptable for the reason that conditions of contract cannot be revoked or altered arbitrarily and retrospectively by any one party to the contract. Even if there is a valid order passed on Government approval, it cannot supersede a specific condition stipulated in the contract. And, in this case, such a specific condition is stipulated in the Allotment Letter which, until execution of the Lease Agreement, has to be held to be a contract for all purposes.

11.3. Reference to acceptance of the revision order by other (Public Sector Undertaking) lessees such as IOCL, HPCL, BPCL, and GSWC is not relevant as the case of CWC will have to be governed by the conditions stipulated in their contract and not by the conduct of any other lessees.

12. In the result, and for the reasons given above, the objection raised by the CWC appears to be valid and acceptable. The contentions of the KPT are clearly untenable. In the given facts and circumstances of the case,

the KPT may have to be required to abide by the Allotment Letter, and thereafter, by the Lease Agreement when it is executed.

13. With reference to the analysis given above and based on a collective application of mind, the following decisions are taken :

- (i). The KPT is required to abide by the Allotment Letter and, thereafter, by the Lease Agreement when it is executed.
- (ii). The first revision can be effective only after 10 years from the date of allotment i.e., with effect only from 16 November 1998.
- (iii). The rate can be increased to the extent of 100% only. Accordingly, the rate fixed by the KPT at Rs.16/- per Sq. Mtrs. per annum is not valid, and with retrospective effect from 1 July 94 at that.
- (iv). The rate of lease rent for the land is fixed at Rs.5.40 per Sq. Mtr per annum with effect from 16 November 1998.

S. SATHYAM, Chairman

[ADVT/III/IV/Exty/143/99]